

УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ НА „ЛФ ИМОТИ“ ЕООД

Днес, 26.08.2025 г. „КМ ГРИЙН ЕНЕРДЖИ ФОНД“ АД с ЕИК 175433155, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Позитано“ № 9, вх. Б, ет. 3, офис 9, представлявано само заедно от долуподписаните Христо Руменов Симеонов, ЕГН 8605036569 – Изпълнителен директор и "НОВИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ" АД, ЕИК 116015300 – Председател на Съвета на директорите чрез Емил Лазаров Петков, ЕГН 6102036408, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „ЛФ ИМОТИ“ ЕООД, вписано в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 206694850, приема настоящия Учредителен акт на „ЛФ ИМОТИ“ ЕООД, както следва:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Дружеството е еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно разпоредбите на българското законодателство.

Чл. 2. (1) Дружеството отговаря за задълженията си със своето имущество.
(2) Дружеството не отговаря за задълженията на едноличния собственик на капитала.

II. ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3. Фирмата на Дружеството е: „ЛФ ИМОТИ“ ЕООД.

Чл. 4. Седалището на Дружеството е: Република България, обл. София (столица), общ. Столична, гр. София.

Чл. 5. Адресът на управление на дейността на Дружеството е: Република България, обл. София (столица), общ. Столична, гр. София, 1000, район „Триадица“, ул. Позитано“ № 9, вх. Б, ет. 3, офис 9.

III. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 6. Предметът на дейност на Дружеството е:
Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие (проектиране, строителство), управление и отдаване за ползване на недвижими имоти, както и всяка друга дейност незабранена от закона.

IV. СРОК

Чл. 7. Съществуването на Дружеството не е обвързано със срок.

V. КАПИТАЛ, ДЯЛОВЕ И ИМУЩЕСТВО

Чл. 8. Капиталът на Дружеството е в размер на 533 400 (петстотин тридесет и три хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 533 400 (петстотин тридесет и три хиляди и четиристотин) дяла по 1 (един) лев всеки, който размер е формиран от непарична вноска, за която е изготвена експертна оценка по реда на чл. 72 от ТЗ във връзка с Акт за назначаване № 20210917131906/20.09.2021 г., като непаричната вноска е направена от „ВИМ Проект 21“ ЕООД с ЕИК 206644018 – едноличен собственик на капитала на Дружеството към момента на апорта.

Непаричната вноска представлява недвижими имоти, находящи се в гр. Плевен, местност „Текийски орман“ като вносителят се е легитимирал като собственик на имотите с Учредителен акт за учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност, вписан в Служба по вписванията – Плевен с вх.рег. № 10752/10.09.2021 г., дв. вх.рег. № 10759/2021 г., акт № 184, том 31, дело № 6759/10.09.2021 г., а именно:

Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56722.351.976 (землище петдесет и шест хиляди седемстотин двадесет и две, кадастрален район триста петдесет и едно, поземлен имот деветстотин седемдесет и шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, общ. Плевен, обл. Плевен, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, без данни за последно изменение на КККР, засягащо поземления имот, с адрес на поземления имот: гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с площ 19 765 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, с предишни идентификатори: 56722.351.943, 56722.351.942, 56722.351.941, с номер по предходен план: 56722.351.943, 56722.351.942, 56722.351.941, при съсед: 56722.351.828, 56722.351.961, 56722.351.965, 56722.351.950. Изменението на ПУП-ПЗ за обединяването на Поземлени имоти с кадастрални идентификатори 56722.351.941, 56722.351.942 и 56722.351.943 е одобрено със Заповед № РД-12-179/22.04.2024 г. на Директор дирекция ТУ на община Плевен, влязла в сила на 10.05.2024 г. във връзка със Заповед № РД-10-1706/22.11.2023 г. на Кмета на община Плевен. Гореописаният поземлен имот е описан съгласно скица на поземлен имот с № 15-1248781 от 05.12.2024 год., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. Плевен, а съгласно документи за собственост образуван чрез обединяване на следните поземлени имоти, описани в доказателствен документ за собственост, а именно Учредителен акт, вписан в Служба по вписванията – Плевен с вх.рег. № 12475/22.10.2021 г., дв.вх.рег. № 12470/2021 г., акт 13, том 37, дело № 7878/22.10.2021 г. е описан като: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.941** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, Общ. Плевен, Област Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 17.09.2021 година, адрес на поземления имот в гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с площ от 6 566 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 56722.351.937, номер по предходен план: няма, при съсед: 56722.351.828, 56722.351.942, 56722.351.965 и 56722.351.950. Стойност съгласно експертна оценка към момента на апорта: 137900 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210917131906/20.09.2021; **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.942** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, Общ. Плевен, Област Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 17.09.2021 година, адрес на поземления имот в гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с площ от 6 601 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 56722.351.937, номер по предходен план: няма, при съсед: 56722.351.828, 56722.351.943, 56722.351.965 и 56722.351.941, Стойност съгласно експертна оценка към момента на апорта: 138600 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210917131906/20.09.2021; **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.943** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, Общ. Плевен, Област Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот от 17.09.2021 г., адрес на поземления имот в гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с площ от 6 598 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор 56722.351.937, номер по предходен план: няма, при съсед: 56722.351.828, 56722.351.961, 56722.351.965 и 56722.351.942. Стойност съгласно експертна оценка към момента на апорта: 138600 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210917131906/20.09.2021.

Данъчна оценка на ПИ 56722.351.976 е в размер на 230 792 лева съгласно Удостоверение изх. № ДОО01514/26.02.2025 г., издадено от община Плевен.

Балансовата стойност на ПИ 56722.351.976 към датата на настоящия Учредителен акт е в размер на 415 100 лева.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.950 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, Общ. Плевен, Област Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.10.2021 г., адрес на поземления имот в гр. Плевен, местност „Текийски орман“, с площ от 890 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за местен път, стар идентификатор 56722.351.937, номер по предходен план: няма, при съсед: 56722.351.828, 56722.351.941, 56722.351.965 и 56722.351.955. Стойност съгласно експертна оценка към момента на апорта: 18700 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210917131906/20.09.2021

Данъчна оценка на ПИ 56722.351.950 е в размер на 8757,60 лева съгласно Удостоверение изх. № ДО001440/21.02.2025 г., издадено от община Плевен.

Балансовата стойност на ПИ 56722.351.950 към датата на настоящия Учредителен акт е в размер на 18 700 лева.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56722.351.965 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Плевен, Общ. Плевен, Област Плевен по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-71/06.06.2008 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 29.10.2021 година, адрес на поземления имот в гр. Плевен, местност „Текийски орман“, площ от 4 744 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за местен път, стар идентификатор 56722.351.947, номер по предходен план: няма, при съсед: 56722.351.950, 56722.351.941, 56722.351.942, 56722.351.943, 56722.351.961, 56722.351.964, 56722.351.613, 56722.351.949, 56722.351.5, 56722.351.954 и 56722.351.955. Стойност съгласно експертна оценка към момента на апорта: 99600 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20210917131906/20.09.2021.

Данъчна оценка на ПИ 56722.351.965 е в размер на 46 681,00 лева съгласно Удостоверение изх. № ДО001439/21.02.2025 г., издадено от община Плевен.

Балансовата стойност на ПИ 56722.351.965 към датата на настоящия Учредителен акт е в размер на 99 600 лева.

Чл. 9. Дяловете в капитала се притежават изцяло от едноличния собственик на капитала “КМ Грийн Енерджи Фонд” АД с ЕИК 175433155.

Чл. 10. (1) Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван по решение на Едноличния собственик на капитала чрез: увеличаване на дяловете, записване на нови дялове или приемане на нови съдружници.

(2) Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван с решение на Едноличния собственик на капитала, но не може да бъде намаляван под законоустановения минимум.

(3) Управителят на Дружеството е задължен да обнародва промените на капитала в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

Чл. 11. Дружествените дялове могат да бъдат прехвърляни при спазване на условията по чл. 129 от Търговския закон и на настоящия Учредителен акт.

Чл. 12. Имуществото на Дружеството се състои от право на собственост върху различни вещи, право на ползване, други вещни права, права върху обекти на интелектуалната собственост, ценни книги, дялово участие, вземания, други права и задължения.

VI. КЛОНОВЕ, ПРЕДСТАВИТЕЛСТВА И УЧАСТИЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Чл. 13. (1) Дружеството може да открива клонове и представителства, и да участва в дружества с местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина.

(2) Ръководителите на клоновете и представителствата се избират от Едноличния собственик на капитала по предложение на управителя на Дружеството.

VII. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 14. (1) Органи на Дружеството са:

1. Едноличен собственик на капитала;
2. Управител (-и).

(2) Дружеството се управлява и представлява от Управител/-и, който/които се назначава/т от Едноличния собственик на капитал.

(3) Отношенията между Дружеството и Управителя/-ите се уреждат с договор/и за възлагане на управлението в писмена форма. Едноличният собственик на капитала определя лицето, което да сключи договорите за управление.

VIII. ПРАВОМОЩИЯ НА ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА

Чл. 15. От изключителна компетентност на Едноличния собственик на капитала са решенията за:

1. Изменение и допълване на Учредителния акт;
2. Приемане и изключване на съдружници;
3. Даване съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
4. Приемане на годишния отчет и баланса на Дружеството, разпределяне на печалбата, вземане на решение за изплащането ѝ;
5. Вземане на решения за увеличаване или намаляване на капитала;
6. Избиране на управителя, определяне на възнаграждението му и освобождаването му от отговорност;
7. Вземане на решения за откриване и закриване на клонове, представителства и участие в други дружества;
8. Вземане на решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
9. Вземане на решения за предявяване на иски на Дружеството срещу управителя или контролора и назначаване представител за водене на процеси срещу тях;
10. Вземане на решения за допълнителни парични вноски;
11. Избиране на дипломиран експерт-счетоводител или на регистриран одитор.

Чл. 16. (1) Едноличният собственик на капитала решава и всички други въпроси по смисъла на чл. 137 от Търговския закон, както и всички други въпроси, за които законът или Учредителният акт не предвиждат друг компетентен орган.

(2) Едноличният собственик на капитала може да взема решения от компетентността на Общото събрание на Дружеството на адреса на седалището на Дружеството или на всяко друго място в България или в чужбина.

(3) Всеки дял представлява един глас в Общото събрание на съдружниците. Правото на глас може да се упражнява от упълномощено лице (включително друг съдружник, ако има такъв); упълномощаването трябва да бъде писмено.

(4) Решенията на Едноличния собственик на капитала (включително, но не само решенията по чл. 15, точки 2, 3, 5, 6, предложение първо, и 8 по-горе /т.е., решенията, изрично посочени в чл. 137, ал. 4 от Търговския закон/) се вземат в писмена форма, в нарочен протокол.

IX. УПРАВИТЕЛ

Чл. 17. (1) Управителят има следните права и задължения:

1. Управителят осъществява оперативното ръководство на дейността на Дружеството в съответствие с решенията на Едноличния собственик на капитала;

2. Управителят: представлява Дружеството пред трети лица, сключва, изменя, прекратява договори, определя длъжностната характеристика на работещите в Дружеството, организира и следи за изпълнение на решенията на Едноличния собственик на капитала, организира и поддържа отчетността, архива, деловодството, редовното водене на дружествените книги: Книга на дяловете и Книга с решенията на Едноличния собственик на капитала, опазването на имуществото на Дружеството;

3. Управителят задължава Дружеството пред трети лица;

4. Управителят носи отговорност пред Дружеството и/или пред третите лица за нарушенията на закона или на Учредителния акт, както и за грешки, извършени при изпълнение на служебните си задължения, и за вреди, които е причинил виновно на Дружеството или на третите лица;

5. Управителят отчита дейността си пред Едноличния собственик на капитала и му предоставя вярна и изчерпателна информация за дейността и финансовото състояние на Дружеството;

6. Управителят няма право да се занимава с конкурентна дейност, освен със съгласие на Едноличния собственик на капитала. Такова съгласие се предполага, когато при избора на управител такава негова дейност е била известна на Едноличния собственик на капитала и въпреки това не е било изрично уговорено, че той ще трябва да се откаже от нея. Съгласието може да бъде дадено по всяко време.

(2) Санкциите за нарушение на което и да е от ограниченията по предходната алинея са:

1. освобождаване като управител/прекратяване на договора за управление, без право на обезщетение;

2. обезщетение на Дружеството от виновния управител; вместо обезщетение, Дружеството може да встъпи в сделките, сключени от управителя.

X. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 18. Дружеството се прекратява:

1. По решение на Едноличния собственик на капитала;
2. При обявяване в несъстоятелност;
3. Чрез сливане или вливане в акционерно дружество или в друго дружество с ограничена отговорност;
4. По решение на компетентния съд в предвидените от Търговския закон случаи.

Чл. 19. Относно ликвидацията на Дружеството се прилага чл. 156 от Търговския закон.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 20. Дружеството води счетоводство в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Чл. 21. Годишният финансов отчет на Дружеството се проверява от един или няколко проверители (регистриран/-и/ и одитор/-и/), избран(-и) от Едноличния собственик на капитала. Проверителите отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на търговската тайна на Дружеството.

Чл. 22. (1) Едноличният собственик на капитала може да вземе решение за допълнителни парични вноски от съдружниците:

1. Когато стопанската дейност на Дружеството е довела до загуби; и
 2. При временна необходимост от парични средства.
- (2) Допълнителните парични вноски не се отразяват в капитала на Дружеството.
- (3) За допълнителните парични вноски може да бъде решено Дружеството да дължи заплащане на лихви.

XII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 23. Промените в Учредителния акт се регистрират и вписват в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и имат действие само след вписването.

Чл. 24. Недействителността на отделни разпоредби (или части от разпоредби) в настоящия Учредителен акт в резултат на промени в законодателството не влекат недействителност и не обезсилва останалите разпоредби на Учредителния акт.

Чл. 25. По неуредени в настоящия Учредителен акт въпроси се прилагат съответните разпоредби на действащото в Република България законодателство. Настоящият Учредителен акт следва да се тълкува, прилага и подчинява на българското право.

За Едноличния собственик на капитала на "КМ Имоти Плевен" ЕООД:



.....
/Христо Руменов Симеонов/



.....
/"НОВИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ" АД – чрез Емил Лазаров Петков /